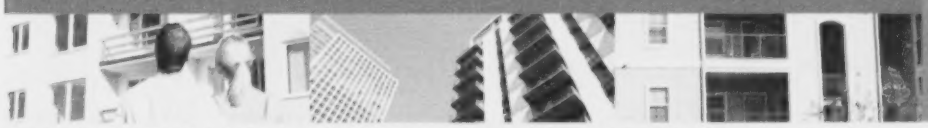
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Sherbrooke



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs n'a pas connu de variation significative dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke en 2012. Après s'être établi à 4,7 % en 2011, il s'élevait à 5,0 % en 2012.
- La variation estimative du loyer moyen a été de 0,5 % par rapport à l'année précédente. Les loyers ont donc peu progressé.

Figure 1

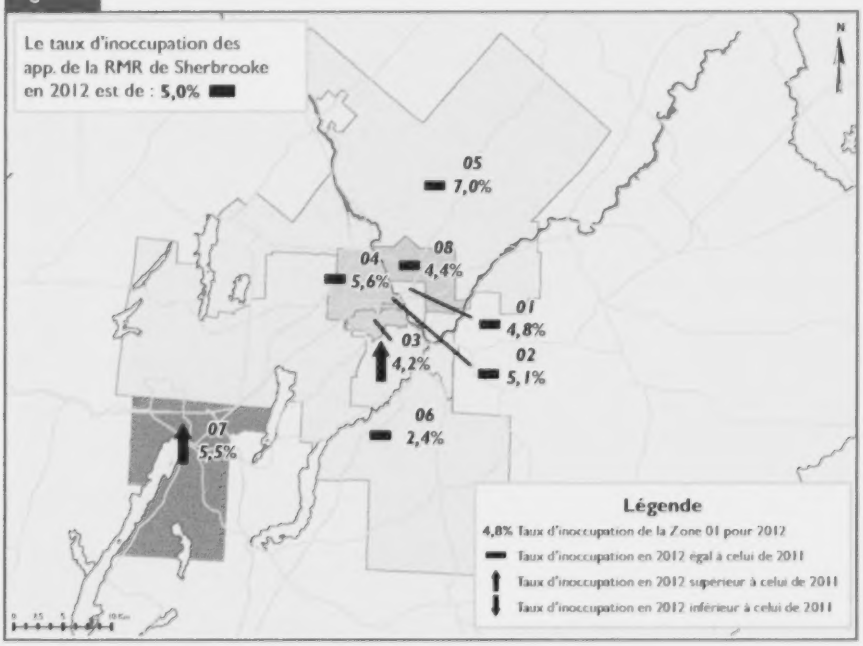


Table des matières

2 Stabilité du marché locatif dans la RMR

2 Le marché locatif demeure relativement stable en périphérie

3 Résultat par taille de logements

4 Les loyers en 2012

4 Peu de locataires déménageront à court terme

5 Le marché restera stable en 2013

5 Ailleurs au Québec

8 Tableaux statistiques

17 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Stabilité du marché locatif dans la RMR

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2012 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs est demeuré relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Après avoir varié de seulement 0,1 point de pourcentage en 2011 pour atteindre 4,7 %, il s'est établi à 5,0 % en 2012, ce qui ne représente pas une augmentation significative sur le plan statistique. La proportion de logements inoccupés demeure cependant encore moins élevée que les niveaux observés à la fin des années 1990, période durant laquelle plus de 7 % des appartements à louer n'avaient pas trouvé preneurs.

Cette stabilité fait suite à plusieurs années de détente sur le marché locatif dans la région, qui était principalement due à un fort mouvement d'accession à la propriété, encouragé par des conditions de financement avantageuses. Maintenant que l'effet d'accession à la propriété s'estompe, le taux d'inoccupation de la RMR de Sherbrooke ne connait pas d'augmentation significative.

En 2011, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif et s'est établi à 1 741, mais a néanmoins baissé de 3 % par rapport à l'année précédente. La population immigrante se tourne généralement vers le marché locatif à son arrivée; sa diminution pourra par conséquent venir réduire la demande en matière de logements locatifs.

Le taux de chômage parmi les 15 à 24 ans a connu une augmentation, ce qui peut entraîner un repli de la demande de logements locatifs : les étudiants peuvent en effet décider de rester chez leurs parents ou préférer la colocation, plutôt que de louer un appartement seul, par exemple.

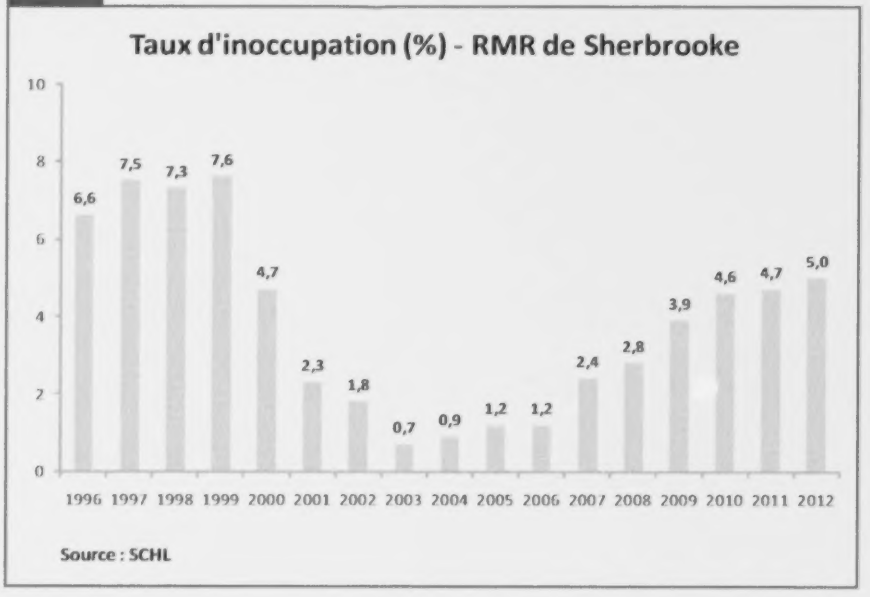
Par ailleurs, le nombre d'achèvements de propriétés jumelées et en rangée, des produits qui peuvent faire concurrence au segment locatif par leur caractère abordable, a connu une hausse, particulièrement à Rock Forest et à Magog.

Finalement, le nombre d'achèvements de logements locatifs a diminué de 14 % au cours des trois premiers trimestres de 2012, par rapport à la même période en 2011. La persistance d'un taux d'inoccupation relativement élevé a certainement pesé sur la demande de logements locatifs neufs dans la région. Le recul de la demande, conjugué à une baisse de l'offre, a fait en sorte que le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative par rapport à l'année dernière dans la région de Sherbrooke.

Le marché locatif demeure relativement stable en périphérie

Cette année, le marché locatif des zones périphériques est demeuré généralement stable, à l'exception de Magog, où le taux d'inoccupation a progressé de 1,5 point de pourcentage pour se situer à 5,5 %. Il est possible que l'augmentation des achèvements de maisons jumelées et en rangée, ainsi que la stabilité de la construction de copropriétés, ait eu un effet de substitution sur le marché locatif. En outre, un mouvement d'accession à la propriété a pu détendre le marché locatif. Par ailleurs, le nombre de ventes de copropriétés sur le marché de l'existant a augmenté de 5 % durant les 12 derniers mois, contribuant par conséquent à l'intensification de la concurrence sur le marché locatif.

Figure 2



C'est dans le secteur d'Ascot-Lennoxville que l'on retrouve le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 7,0 %. La population étudiante qui s'y trouve connait de moindres possibilités d'emplois à temps plein. Cette situation a pu avoir comme effet d'augmenter la colocation ou d'inciter les jeunes à demeurer dans le nid familial, et ainsi de diminuer la demande sur le marché locatif. Les logements locatifs de ce secteur ne représentent toutefois que 12 % du parc locatif dans la RMR.

À Rock Forest, le taux d'inoccupation est de 2,4 %. La jeunesse relative des appartements locatifs dans ce secteur peut expliquer ce taux relativement faible par rapport à ceux d'autres secteurs. En effet, des appartements ayant besoin de moins de rénovations, et au goût du jour, peuvent être perçus comme plus attrayants par les locataires.

À Fleurimont, le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative et s'est situé à 4,4 % (comparativement à 3,6 % l'année dernière).

La ville de Sherbrooke a connu des taux d'inoccupation essentiellement stables en regard de l'année dernière. Le district de l'ouest est le seul ayant connu une hausse de son taux d'inoccupation, qui s'est établi à 4,2% (contre 3,0% en 2011).La préférence pour des logements plus neufs, qui ont été construits en plus grand nombre dans des secteurs avoisinants, a pu inciter des locataires à quitter cette zone.

Le taux d'inoccupation dans le centre, pour sa part, est également demeuré stable, se chiffrant à 5,1 % (contre 5,5 %). Une proportion importante d'immigrants étant concentrée dans ce secteur, les effets de la baisse du solde migratoire y ont probablement été ressentis davantage qu'ailleurs, freinant le recul du taux. Dans le district Est, le taux d'inoccupation était de 4,8 %, le même que l'année dernière.

Résultat par taille de logements

Comme cela a été le cas l'année précédente, le taux d'inoccupation des studios n'a pas connu de variation significative et s'est chiffré à 5,2 % en 2012. Le marché des appartements de plus grande taille dans la RMR de Sherbrooke n'a pas lui non plus connu de changement significatif en 2012. Du côté des appartements d'une chambre, le taux s'est chiffré à 4,2 %. Les appartements de deux chambres ont connu pour leur part un taux d'inoccupation de 5,4 %, alors qu'il était de 4,6 % dans les appartements de trois chambres et plus.

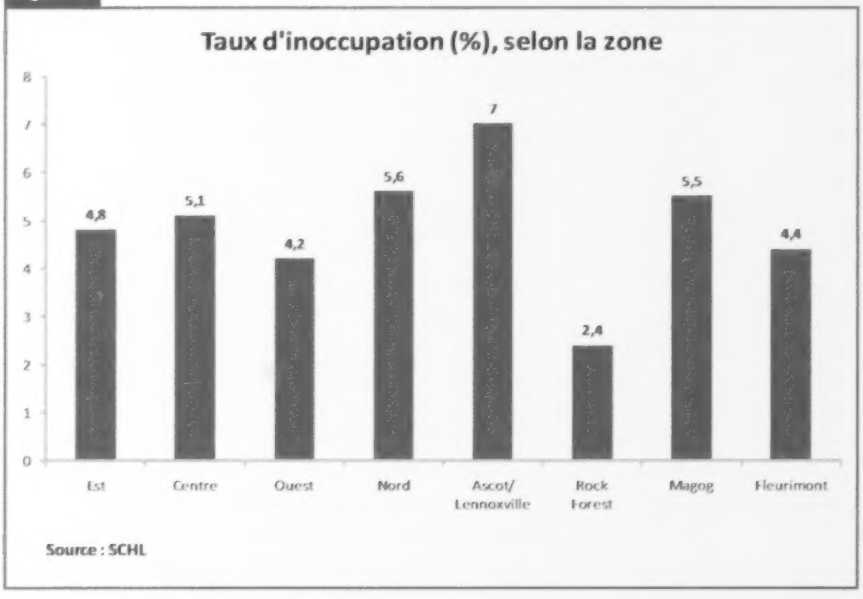
C'est à Magog que l'on retrouve la hausse la plus significative du taux d'inoccupation d'appartements de deux chambres : ce taux est passé de 3,4 % en 2011 à 5,2 % en 2012. Comme nous l'avons mentionné plus tôt, l'augmentation des achèvements de maisons jumelées et en rangée, ainsi que la progression des ventes de copropriétés, peut compter parmi les facteurs qui affectent la demande de logements locatifs à la baisse.

Stabilité du taux d'inoccupation des immeubles de petite taille

Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres est demeuré stable pour les immeubles comportant moins de 20 logements, se chiffrant à 4,9 % pour les immeubles de 6 à 19 unités, et à 2,5 % pour les immeubles de 3 à 5 unités. Les immeubles locatifs comprenant de 50 à 99 unités ont un taux d'inoccupation de 11,6 %.

Les taux d'inoccupation dans les ensembles de 20 à 49 unités et dans ceux de 50 à 99 unités ont pour leur part connu une légère hausse, pour se chiffrer à 7,3 % et 6,7 % respectivement.

Figure 3



Les immeubles construits dans les années 1990 ont les taux d'inoccupation les moins élevés

Si l'on analyse les résultats selon l'année de construction des immeubles locatifs, on constate que le taux d'inoccupation est compris entre 4,7 % et 5,7 % pour les immeubles construits en 1989 et avant. Par ailleurs, leur taux d'inoccupation n'a pas varié de façon significative par rapport à l'année précédente.

Le taux d'inoccupation des immeubles construits après l'an 2000 est demeuré stable, se chiffrant à 3,9 %. En ce qui concerne les immeubles construits entre 1990 et 1999, le taux d'inoccupation était de 2,5 %.

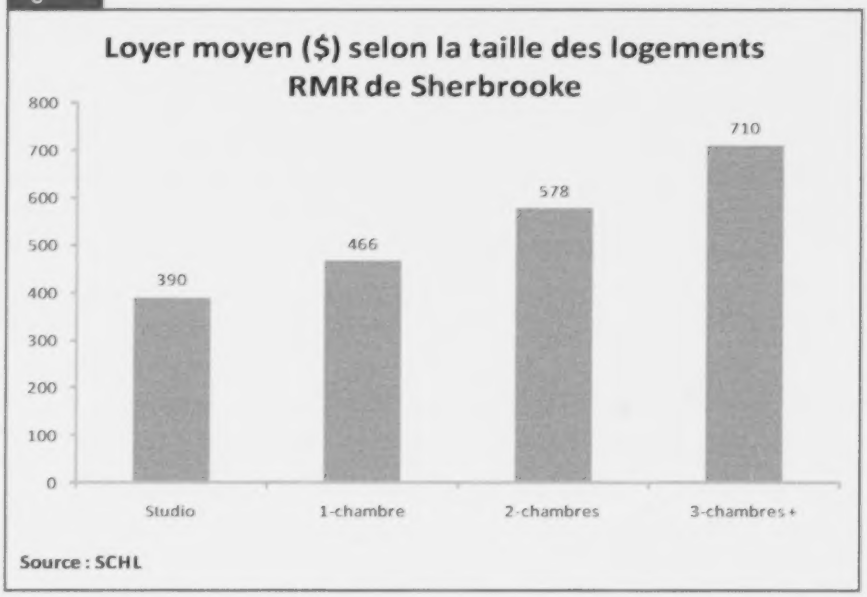
La popularité des logements situés dans les immeubles de construction récente s'explique peut-être par leur meilleur état; elle est possiblement aussi attribuable au fait qu'ils sont plus au goût du jour et qu'ils répondent ainsi aux besoins actuels.

Les loyers en 2012

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établit à 578 $; il n'a pratiquement pas évolué par rapport à l'année précédente. Cette stabilisation des loyers est similaire dans les autres segments. Le loyer des logements de trois chambres a peu évolué et a atteint 710 $ en 2012. Quant aux loyers moyens des studios et des appartements d'une chambre, ils se situent respectivement à 390 $ et à 462 $.

Cette stabilisation des loyers peut être due à la concurrence livrée par les produits abordables, qui a été une des causes du relâchement du taux d'inoccupation ces dernières années. En effet, plusieurs promoteurs ont vanté les mérites de mensualités hypothécaires égales aux loyers, ce qui a pu intéresser de nombreux premiers acheteurs et intensifier le mouvement d'accession à la propriété ces dernières années. Une analyse approfondie révèle que les secteurs les plus abordables pour les appartements locatifs de deux chambres sont les quartiers du Centre (526 $) et de l'Ouest (544 $) de la ville de Sherbrooke. C'est dans le quartier Nord et à Rock Forest que le loyer moyen pour ce type de logement est le plus élevé (environ 620 $). La jeunesse relative des immeubles locatifs dans ces secteurs est l'un des facteurs qui expliquent cette différence de loyer.

Figure 4



La variation estimative du loyer moyen des appartements a été de 0,5 % entre l'Enquête d'octobre 2011 et celle d'octobre 2012 dans la RMR de Sherbrooke. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne de 2010 et celle de la même période en 2011. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et par le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées). Toujours est-il que la variation estimative du loyer moyen est demeurée relativement faible en 2012. Dû au taux d'inoccupation relativement élevé par rapport aux autres régions métropolitaines de la province, les propriétaires ont été contraints de garder les loyers stables.

Peu de locataires déménageront à court terme

En 2012, le taux de disponibilité des appartements locatifs était sensiblement le même que le taux d'inoccupation dans la RMR de Sherbrooke : il atteignait 5,2 %. Rappelons qu'un appartement locatif

est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et que le logement n'a pas encore été reloué.

Ceci signifie que peu de locataires avaient planifié de quitter leur logement actuel, ou devaient effectivement le quitter, soit pour en occuper un autre, soit pour accéder à la propriété. Signalons toutefois que la période automnale au Québec n'est pas un moment de l'année où les déménagements de locataires sont normalement nombreux.

Le marché restera stable en 2013

En 2013, le taux d'inoccupation demeurera relativement stable dans la RMR de Sherbrooke. Le principal facteur qui limitera la détente du marché locatif est le ralentissement des mises en chantier de logements locatifs, qui continuera en 2013. Par ailleurs, un solde migratoire constant et un marché de l'emploi plus propère pour les jeunes stimuleront la demande d'appartements locatifs l'an prochain. Les loyers devraient pour leur part connaître une faible progression, étant donné le taux d'inoccupation relativement élevé.

Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés s'est détendue dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans la RMR de Sherbrooke, où le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable. Par conséquent, les taux d'inoccupation des RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke, qui se sont établis à 5,2 % et 5,0 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec et de Saguenay présentent la plus faible proportion de logements vacants, de 2,0 % dans les deux cas, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés. Pour l'ensemble des agglomérations de recensement (AR) de 50 000 à 99 999 résidents, le taux d'inoccupation moyen s'est élevé à 4,5 %. Globalement, la détente des marchés régionaux s'est accompagnée d'un ralentissement de la croissance des loyers moyens. Ainsi, selon les estimations pour la période d'octobre 2011 à octobre 2012, cette croissance va de 0,5 %, dans la RMR de Sherbrooke, à 1,9 %, dans celle de Québec.

La raison pour laquelle le taux d'inoccupation à Sherbrooke est un des plus élevés des RMR du Québec est principalement le résultat d'un ralentissement de la demande d'unités locatives.

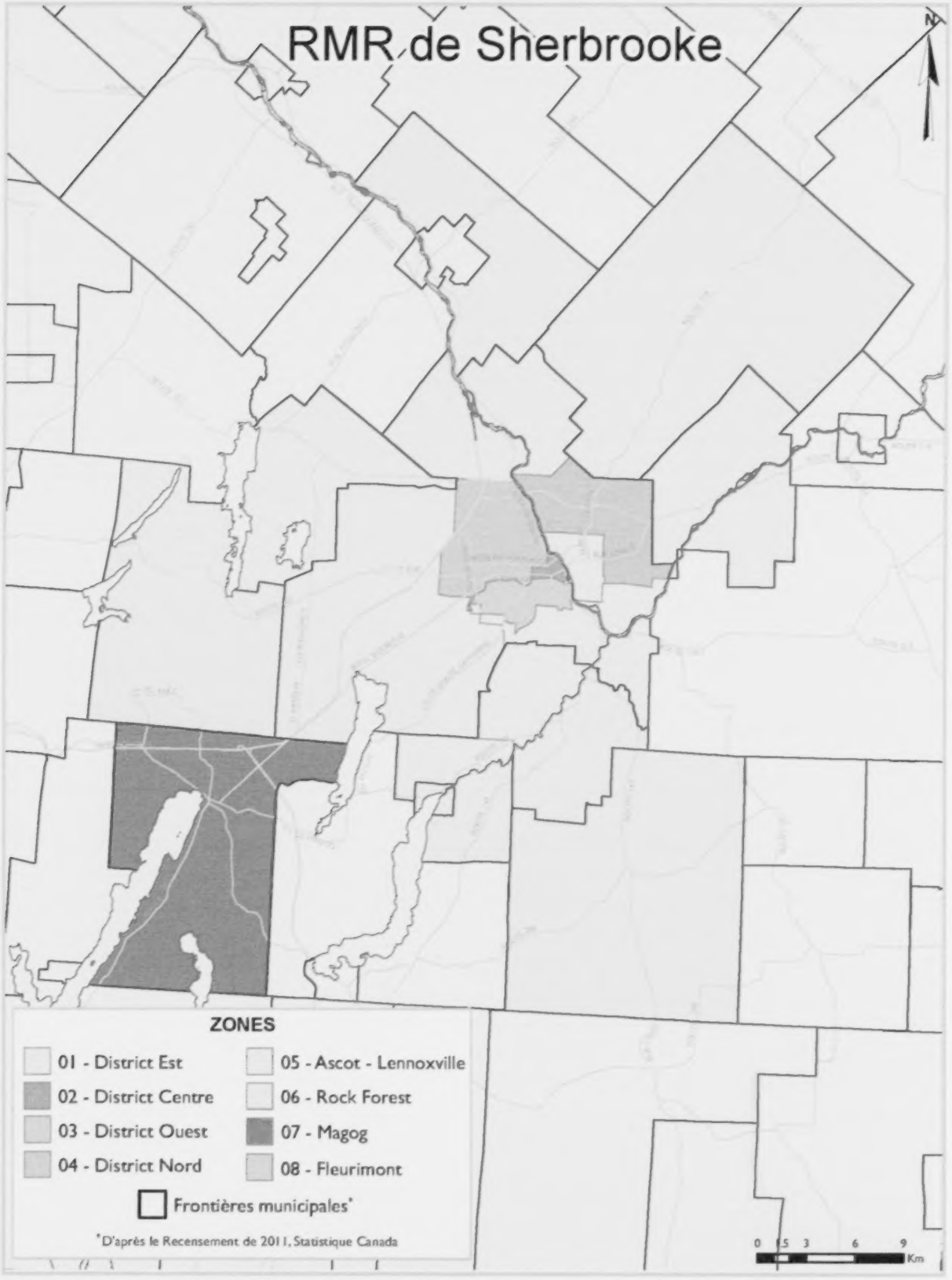
Les conditions de financement favorables à l'achat d'une propriété au cours de la dernière année ont incité de nombreux ménages à devenir propriétaires pendant cette période. De ce fait, le nombre de mises en chantier de logements en propriété absolue a atteint un niveau élevé en 2012, ce qui suggère la présence d'un phénomène d'accession à la propriété. Mentionnons d'ailleurs que les mises en chantier de logements relativement plus abordables (maisons jumelées et en rangée) connaissent un regain de popularité depuis quelques années. Avec les faibles taux hypothécaires, ces habitations moins coûteuses ont convaincu bien des ménages locataires à devenir propriétaires.

Comme cet effet s'estompe, le taux d'inoccupation de la RMR de Sherbrooke n'a pas connu d'augmentation significative ces deux dernières années.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL


RMR de Sherbrooke
N
ZONES
01 - District Est
02 - District Centre
03 - District Ouest
04 - District Nord
05 - Ascot - Lennoxville
06 - Rock Forest
07 - Magog
08 - Fleurimont
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SHERBROOKE	
Zone 1	**District Est** – Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François.
Zone 2	**District Centre** – Nord : rivière Saint-François; sud : rues Galt Ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : rue Belvedère et boulevard Queen Nord.
Zone 3	**District Ouest** – Nord : rivière Magog et rue Galt Ouest; sud : limites de la ville; est : rue Wellington Sud; ouest : rivière Magog.
Zone 4	**District Nord** – Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et boulevard Queen Nord.
Zones 1-4	**Ville de Sherbrooke (avant la fusion)**
Zone 5	**Canton d'Ascot et ville de Lennoxville** – comprend également Ascot Corner, Bromptonville, le canton de Brompton, Saint-Denis-de-Brompton et Stoke.
Zone 6	**Rock Forest** – comprend également Deauville, North Hatley et le canton de Hatley, St-Élie d'Orford.
Zone 7	**Magog**
Zone 8	**Fleurimont**
Zones 1-8	**RMR de Sherbrooke**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - District Est	**	**	3,6	5,7	4,7	4,1	3,9	4,8	4,8	4,8
Zone 2 - District Centre	**	4,7	3,4	4,9	5,4	5,3	**	5,7	5,5	5,1
Zone 3 - District Ouest	2,2	5,1	2,7	3,3	3,2	4,9	**	2,8	3,1	4,2
Zone 4 - District Nord	4,9	4,7	9,3	2,7	6,0	7,2	3,7	3,9	6,0	5,6
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	6,1	5,3	4,4	4,3	4,8	5,4	4,4	4,0	4,7	4,9
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	3,6	4,5	7,1	7,5	6,7	10,2	6,1	7,0
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,6	0,9	3,2	3,5	2,8	0,8	3,0	2,4
Zone 7 - Magog	9,3	10,1	3,7	4,4	3,4	5,2	4,4	6,0	4,0	5,5
Zone 8 - Fleurimont	**	3,5	4,5	5,4	3,2	4,2	4,3	4,4	3,6	4,4
Sherbrooke (RMR)	**6,2**	**5,2**	**4,2**	**4,2**	**4,7**	**5,4**	**4,5**	**4,6**	**4,7**	**5,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - District Est	368	365	453	460	560	568	692	700	532	546
Zone 2 - District Centre	374	364	433	435	547	526	681	625	494	480
Zone 3 - District Ouest	409	404	441	455	537	544	680	661	525	527
Zone 4 - District Nord	427	410	532	519	622	617	730	779	618	622
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	398	389	461	467	574	576	702	709	552	557
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	393	391	464	470	553	558	694	698	552	554
Zone 6 - Rock Forest	**	**	473	466	626	620	700	721	629	623
Zone 7 - Magog	372	373	430	422	575	576	691	701	564	563
Zone 8 - Fleurimont	453	472	504	484	589	591	727	735	611	612
Sherbrooke (RMR)	**397**	**390**	**462**	**466**	**577**	**578**	**702**	**710**	**562**	**565**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - District Est	406	426	1 815	1 865	3 743	3 769	871	913	6 835	6 973
Zone 2 - District Centre	417	392	769	806	805	775	284	301	2 275	2 274
Zone 3 - District Ouest	757	765	1 487	1 495	3 305	3 260	972	1 011	6 521	6 531
Zone 4 - District Nord	399	392	1 138	1 153	3 694	3 750	1 363	1 383	6 594	6 678
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	1 979	1 975	5 209	5 319	11 547	11 554	3 490	3 608	22 225	22 456
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	101	103	1 018	1 057	2 139	2 187	649	670	3 907	4 017
Zone 6 - Rock Forest	11	7	264	279	1 535	1 518	612	632	2 422	2 436
Zone 7 - Magog	133	122	408	384	1 234	1 254	455	475	2 230	2 235
Zone 8 - Fleurimont	51	49	232	233	946	978	479	533	1 708	1 793
Sherbrooke (RMR)	**2 275**	**2 256**	**7 131**	**7 272**	**17 401**	**17 491**	**5 685**	**5 918**	**32 492**	**32 937**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - District Est	**	**	3,8	6,0	5,3	4,6	4,2	5,1	5,3	5,2
Zone 2 - District Centre	**	4,7	3,7	5,3	**	5,5	**	5,7	6,2	5,3
Zone 3 - District Ouest	2,4	5,5	3,6	3,4	3,4	4,9	**	2,8	3,5	4,2
Zone 4 - District Nord	4,9	4,7	9,3	2,7	6,0	7,2	3,7	3,9	6,0	5,6
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	6,3	5,5	4,8	4,4	5,1	5,6	4,7	4,0	5,0	5,0
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	**	3,6	4,7	7,1	8,1	6,7	11,0	6,1	7,6
Zone 6 - Rock Forest	**	**	2,6	0,9	3,2	3,5	3,7	0,8	3,2	2,4
Zone 7 - Magog	9,3	10,1	3,7	4,4	3,4	5,3	4,4	6,0	4,0	5,5
Zone 8 - Fleurimont	**	3,5	4,5	5,4	3,2	4,4	4,3	4,6	3,6	4,5
Sherbrooke (RMR)	**6,4**	**5,5**	**4,5**	**4,4**	**4,9**	**5,6**	**4,7**	**4,7**	**4,9**	**5,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Sherbrooke

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Zone 1 - District Est	**	++	2,8	++	2,3	1,1	++	++	1,6	0,9
Zone 2 - District Centre	5,0	++	++	++	++	++	++	++	**	++
Zone 3 - District Ouest	2,3	0,8	0,8	1,9	1,0	**	2,9	++	1,0	1,5
Zone 4 - District Nord	**	-4,2	++	++	0,9	++	++	++	1,1	++
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	5,0	++	1,4	++	1,3	0,9	0,9	++	1,3	++
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	**	++	3,0	1,0	1,9	2,1	++	++	2,3	1,3
Zone 6 - Rock Forest	**	**	++	++	++	++	++	**	++	++
Zone 7 - Magog	8,5	2,8	3,7	++	1,9	++	1,3	++	1,9	0,5
Zone 8 - Fleurimont	**	**	**	-1,1	2,2	-0,9	**	++	2,1	-1,0
Sherbrooke (RMR)	**4,9**	**++**	**1,6**	**++**	**1,5**	**0,8**	**0,9**	**++**	**1,4**	**0,5**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	**	5,1	4,7	4,9	3,7	4,6	**	**	5,1	5,4
1940 à 1959	3,4	**	**	**	3,8	**	**	**	3,0	6,0
1960 à 1974	**	5,5	5,4	5,1	5,2	4,5	5,1	3,9	5,5	4,7
1975 à 1989	5,0	2,0	4,1	3,1	6,1	7,0	5,4	5,9	5,5	5,7
1990 à 1999	0,0	5,8	0,0	**	1,0	1,4	0,0	5,0	0,6	2,6
2000 ou après	**	0,0	3,6	3,2	3,1	5,4	3,6	2,8	3,3	4,3
Tous les immeubles	6,2	5,1	4,2	4,0	4,7	5,6	4,5	4,9	4,7	5,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sherbrooke (RMR)										
Avant 1940	373	367	419	412	520	506	677	637	514	487
1940 à 1959	365	361	425	435	513	528	676	642	499	500
1960 à 1974	397	383	461	460	551	542	663	665	527	520
1975 à 1989	426	421	472	479	568	571	671	664	554	559
1990 à 1999	401	451	457	491	610	604	724	727	629	616
2000 ou après	381	426	592	579	705	708	803	852	715	730
Tous les immeubles	397	388	462	465	577	579	702	705	562	563

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	4,5	**	2,3	2,7	2,9	2,8	2,8	2,9
6 à 19 unités	5,6	5,3	3,3	4,5	4,2	5,1	5,0	5,5	4,2	5,1
20 à 49 unités	6,8	4,7	4,5	4,6	8,2	8,8	8,3	11,3	6,9	7,4
50 à 99 unités	10,8	3,9	5,5	2,0	6,3	11,9	1,9	2,0	6,5	6,7
100 unités et +	**	**	7,6	2,5	**	**	**	**	3,6	1,4
Tous les immeubles	6,2	5,1	4,2	4,0	4,7	5,6	4,5	4,9	4,7	5,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Sherbrooke

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sherbrooke (RMR)										
3 à 5 unités	363	353	413	422	576	562	715	717	588	581
6 à 19 unités	378	379	452	459	565	575	686	693	549	557
20 à 49 unités	400	398	477	474	579	581	671	672	542	541
50 à 99 unités	411	402	549	545	658	679	776	766	590	595
100 unités et +	**	**	598	**	**	**	**	**	647	644
Tous les immeubles	397	388	462	465	577	579	702	705	562	563

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Sherbrooke

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Zone 1 - District Est	2,9	3,3	4,0	4,9	6,4	5,1	15,3	6,7	**	**
Zone 2 - District Centre	5,0	**	6,6	5,2	3,2	5,6	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3 - District Ouest	**	**	3,6	7,9	4,3	5,0	0,8	0,3	**	**
Zone 4 - District Nord	**	**	**	3,6	9,4	8,9	6,6	10,0	**	**
Ville de Sherbrooke (avant la fusion)	3,7	3,0	4,1	5,4	6,5	6,2	6,7	6,9	3,6	1,4
Zone 5 - Ascot/Lennoxville	0,0	**	4,5	4,0	9,1	11,4	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Rock Forest	0,4	**	3,4	4,0	7,7	5,0	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7 - Magog	2,0	4,3	5,9	6,6	4,6	7,0	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 8 - Fleurimont	**	**	3,9	**	4,5	8,0	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sherbrooke (RMR)	**2,8**	**2,9**	**4,2**	**5,1**	**6,9**	**7,4**	**6,5**	**6,7**	**3,6**	**1,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Sherbrooke

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sherbrooke (RMR)										
Moins de 400 $	9,0	5,1	5,9	4,8	**	**	**	**	7,5	5,6
400 à 499 $	2,9	5,5	3,1	4,5	3,1	4,1	**	**	3,1	4,6
500 à 599 $	9,7	1,7	6,0	2,5	5,7	6,3	2,7	3,9	5,5	5,5
600 à 699 $	a.l.e.	**	**	1,7	4,3	5,1	6,3	7,4	5,1	5,7
700 à 799 $	**	a.l.e.	**	0,0	3,4	3,4	3,0	2,7	3,5	3,1
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	9,8	**	4,5	4,8	5,7	**
Toutes les fourchettes	6,2	5,1	4,2	4,0	4,7	5,6	4,5	4,9	4,7	5,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64449_2012_A01